



RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL 30 juin 2025



ATTESTATION DE LA PERSONNE ASSUMANT LA RESPONSABILITE DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL.....	3
RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITE 30 JUIN 2025	4
ETATS FINANCIERS CONSOLIDES SEMESTRIELS AU 30 JUIN 2025	10
RAPPORT DES COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR L'INFORMATION FINANCIERE SEMESTRIELLE	38



ATTESTATION DE LA PERSONNE ASSUMANT LA RESPONSABILITE DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes complets pour le semestre écoulé sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport semestriel d'activité présente un tableau fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice, de leur incidence sur les comptes, des principales transactions entre parties liées ainsi qu'une description des principaux risques et des principales incertitudes pour les six mois restants de l'exercice.

Paris, le 14 novembre 2025

Jean-Daniel COHEN Président

RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITE 30 JUIN 2025

Le Conseil d'Administration de la Société Foncière Volta, réuni le 14 novembre 2025 sous la présidence de Monsieur Jean-Daniel Cohen, a arrêté les comptes semestriels au 30 juin 2025.

EVENEMENTS SIGNIFICATIFS DU 1ER SEMESTRE 2025

Investissement

Le conseil d'administration du 20 novembre 2024 a validé une offre dans le cadre d'une vente judiciaire d'un actif de bureau en région parisienne dont la décision de justice a été rendue avec un avis favorable le 2 avril 2025. L'acquisition s'est finalisée au mois de juillet.

Refinancement

Le Groupe a validé une prorogation de 3 mois (mai à juillet) sur un crédit arrivant à terme et travaille d'ores et déjà à son refinancement.

Finalisation de la cession Kleber-Cimarosa

Le groupe a cédé son actif de Kleber pour un montant de 10 600 K€ et remboursé la dette rattachée à cet actif pour un montant de 5 985 K€.

Travaux et suivi des actifs

La restructuration initiée sur un des actifs parisiens (Avenue Hoche) porte d'ores et déjà ces fruits se traduisant par une prise de valeur significative sur le premier semestre 2025.

Le groupe a également finalisé l'entrée d'un nouveau locataire sur le site de Boulogne.

Autres créances :

Le groupe a souhaité procéder à des arbitrages et à un recentrage de ses activités.

Le conseil d'administration du 30 juin 2025 a autorisé la cession d'un pool de créance considérant que cette cession de pool permet à Foncière Volta de ne pas engager de procédures longues et couteuses sans garantie de recouvrir les sommes dues.

Ces créances anciennes et litigieuses concernent pour partie des créances nées sur des programmes et projet immobilier ainsi que de l'arriéré locatif.

Le montant des créances cédées aux sociétés HPH2I et Foch Partners s'élève à 3 612 K€ pour un prix de cession de 1 125 K€ assorti d'une clause de complément de prix. Le Groupe a depuis perçu 375 K€ conformément à l'échéancier mis en place et se terminant dans les 12 prochains mois.

PATRIMOINE IMMOBILIER

Foncière VOLTA peut se prévaloir d'un patrimoine diversifié, tant par la nature de ses actifs que par la répartition géographique. Le patrimoine est réparti entre Paris, la région parisienne, et les DOM.

La valeur totale dans les comptes consolidés du patrimoine immobilier de Foncière VOLTA s'élève à 156.7 M€ au 30 juin 2025 contre 160.7 M€ au 31 décembre 2024.

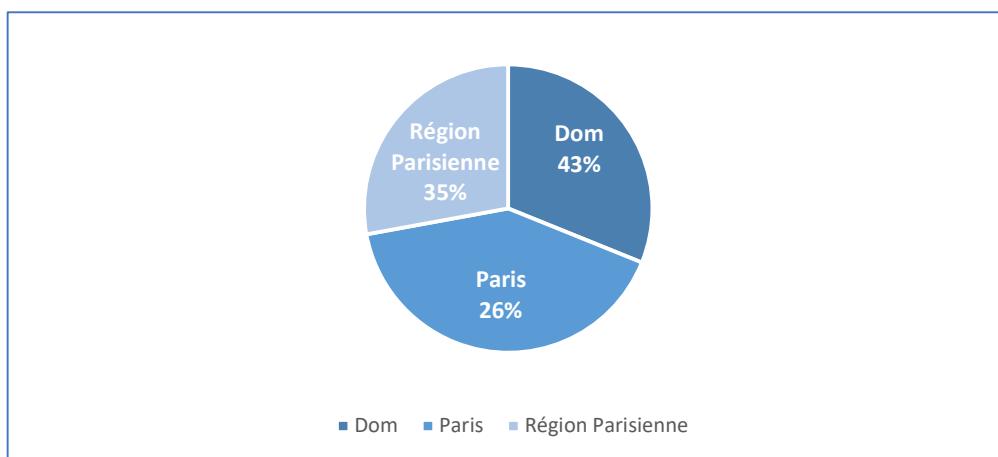
A périmètre constant, le patrimoine connaît une croissance de 4,5% (suite cession d'un actif)

La juste valeur des immeubles de placement est de 124.2 M€ au 30 juin 2025 contre 118.2 M€ au 31 décembre 2024.

Le patrimoine immobilier se répartit de la manière suivante :

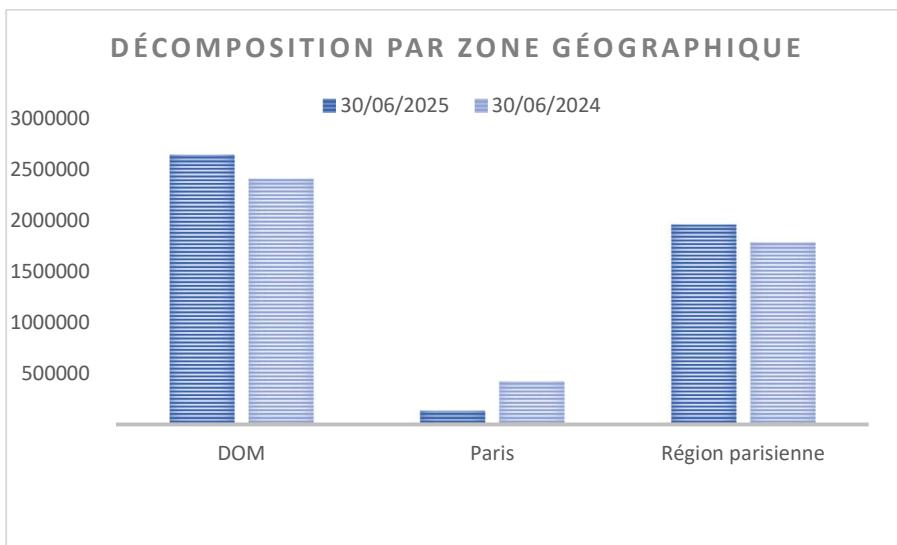
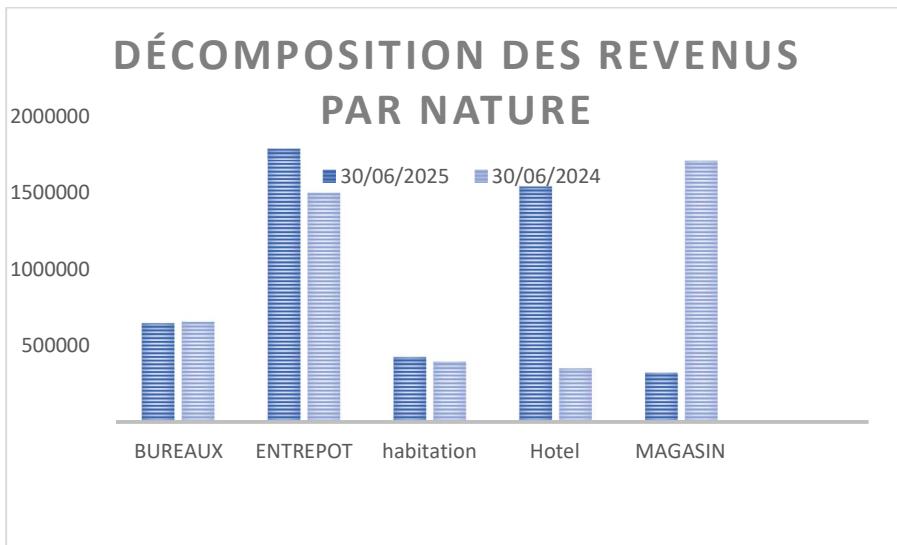
Répartition par secteur géographique des Immeubles de placement

Sur la base des valeurs d'expertises au 30 juin 2025 HD HFA



Répartition géographique par revenus locatifs consolidés

Sur la base des revenus consolidés au 30 juin 2025



ACTIF NET REEVALUE

Au titre du premier semestre, l'actif net réévalué de liquidation s'élève à 145 395 K€ au 30 juin 2025 contre 141 469 K€ au 31 décembre 2024.

Les capitaux propres du Groupe sont retraités des impôts différés ainsi que de la valeur de la dette à taux fixe.

L'actif net réévalué net par action

Actif Net Réévalué de reconstitution par action (En K€)	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2024
Nb d'actions	11 215 131	11 215 131	11 215 131
Total des capitaux propres - part du Groupe	130 836	127 369	121 954
Impôt différé sur juste valeur des immeubles de placement	14 559	14 100	13 934
ANR de liquidation EPRA	145 395	141 469	135 888
ANR par action HD	12,96	12,61	12,12

PRINCIPAUX AGREGAT DU BILAN

Ratio Loan to value	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2024
Immeuble de placement + immeuble destiné à la vente	124 195	128 875	127 815
TOTAL des actifs	124 195	128 875	127 815
TOTAL endettement	54 444	58 259	60 389
LTV	43,84%	45,21%	47,25%

- (1) comprend les emprunts bancaires et dettes locatives (hors endettement de promotion immobilière), les découverts bancaires et la trésorerie et équivalent de trésorerie. Les comptes courants des actionnaires ne sont pas intégrés.

PRINCIPAUX AGREGAT DU COMPTE DE RESULTAT

Données consolidées	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2024
Revenus locatifs-stabilisés	4 733	8 886	4 611
Résultat opérationnel, hors impact valorisations	2 178	6 108	2 446
Variation de valeur / dépréciation des immeubles	5 137	-534	-973
Résultat net part du Groupe	3 486	7 154	1 411
Valeur du patrimoine HD (y compris immeuble destiné à la vente)	124 195	128 875	127 815

Les données consolidées sont établies conformément au référentiel IFRS, selon le principe de la juste valeur pour les immeubles de placement.

La société a constaté en résultat une variation de juste valeur des immeubles de placement au 30 juin 2025 de 5 137 K€.

Les risques décrits dans le rapport annuel portant sur les comptes arrêtés au 31 décembre 2024 n'ont pas évolué.

Les éléments relatifs aux parties liées sont décrits dans la note 6.23 de l'annexe des comptes consolidés semestriels.

FAITS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Investissement

L'acquisition finalisée dans le cadre d'une vente judiciaire au mois de juillet porte sur un actif situé à Nanterre avec une surface utile total de 11 444 m².

Le prix d'acquisition de 6 871 K€ est financé en crédit-bail pour un montant de 7 695 K€.

Travaux et suivi des actifs

Au 1^{er} aout, le groupe a finalisé l'arrivée d'un nouveau locataire sur le site de Sénart dans les conditions de marché actuel permettant une amélioration du rendement.

Sur un des actifs parisien (avenue Hoche), la mise à disposition anticipée du plateau est prévue à la fin du premier trimestre 2026 et la fin du chantier global dans le cours du quatrième trimestre 2026. Les perspectives de relocation sont favorables au regard des premières offres reçues.

Refinancement

Le Groupe a validé une prorogation de 6 mois (juillet à décembre) sur un crédit arrivant à terme et travaille d'ores et déjà à son refinancement.

Autres créances :

Le groupe a encaissé le premier versement prévu dans le cadre de la cession de créances.

PERSPECTIVES DU SECOND SEMESTRE 2025

- Le groupe continue de travailler pour améliorer la performance de ses actifs et maîtriser ses engagements au regard des échéances futures.

ETATS FINANCIERS CONSOLIDES SEMESTRIELS AU 30 JUIN 2025

**ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE SEMESTRIELLE EN NORMES
IFRS**

En milliers d'Euros	NOTES	30/06/2025	31/12/2024
ACTIFS			
Immeubles de placement	5.1	124 195	118 275
Droit d'utilisations	5.2	57	76
Autres immobilisations corporelles	5.3	96	96
Titres mis en équivalence	5.4	58 998	57 749
Actifs financiers non courants	5.5	14 818	14 768
Actifs non courants		198 166	190 966
Stock	5.6	32 543	31 791
Créances clients et comptes rattachés	5.7.1	4 482	4 685
Autres créances	5.7.2	8 456	9 343
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5.18.1	11 998	8 447
Actifs courants destinés à être cédé	5.1		10 600
Actifs courants		57 481	64 867
TOTAL ACTIFS		255 646	255 832
 PASSIF			
Capital social	5.8	22 430	22 430
Réserves	5.8	104 920	97 785
Résultat net part du Groupe		3 486	7 154
Capitaux propres Groupe		130 836	127 369
Intérêts minoritaires	5.8		
Total des Capitaux propres		130 836	127 369
Provisions non courantes	5.9	3 521	3 615
Passifs d'impôts différés	5.10	17 688	17 198
Passif financier non courant	5.11.1	58 927	60 423
Total des passifs non courants		80 136	81 236
Dettes fournisseurs	5.18.4	3 295	2 886
Autres dettes courantes	5.18.4	7 735	5 931
Passifs financiers courants	5.11.1	33 643	32 425
Passifs destinés à être cédé	5.1.11		5 985
Total des passifs courants		44 673	47 227
TOTAL PASSIF		255 646	255 832

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS

En milliers d'Euros	Capital	Résultat de l'exercice	Réserves	Total Capitaux		
				Groupe	Hors groupe	Total
Capitaux propres au 31/12/2023	22 430	-4 656	102 898	120 670	0	120 670
Distribution de dividende						
Résultat net de l'exercice		1 411		1 411		1 411
Affectation du résultat		4 656	-4 656	0		0
Titres d'auto contrôle				0		0
Autres variations des titres mis en équivalence		-127		-127		-127
Capitaux propres au 30/06/2024	22 430	1 284	98 242	121 954	0	121 954
Distribution de dividende						
Résultat net de l'exercice		5 743	0	5 743		5 743
Affectation du résultat		0	0	0		0
Titres d'auto contrôle		0	0	0		0
Autres variations des titres mis en équivalence		-328	0	-328		-328
Capitaux propres au 31/12/2024	22 430	6 699	98 242	127 369		127 369
Distribution de dividende						
Résultat net de l'exercice		3 486	0	3 486		3 486
Affectation du résultat		-6 699	6 699	0		0
Titres d'auto contrôle						
Autres variations des titres mis en équivalence		-18		-18		-18
Capitaux propres au 30/06/2025	22 430	3 468	104 938	130 836		130 836

Compte de résultat consolidé semestriel

En milliers d'Euros	Notes	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2024
		6 mois	12 mois	6 mois
Revenus		4 733	8 886	4 611
Autres produits d'exploitation		65	835	42
Total Produits des activités ordinaires	5.14	4 798	9 721	4 653
Charges opérationnelles	5.15	-2 620	- 3 613	- 2 206
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	5.1	5 137	-534	-973
RESULTAT OPERATIONNEL COURANT		7 315	5 573	1 473
Autres produits et charges opérationnels	5.18	-1 235	880	-281
RESULTAT OPERATIONNEL		6 080	6 454	1 193
Résultat mis en équivalence	5.4	1 132	2 727	1 548
RESULTAT OPERATIONNEL après quote-part du résultat net des entreprises mises en équivalence		7 212	9 181	2 741
Intérêts et charges assimilées	5.16	-2 048	-4 668	-2 372
Autres produits et charges financières	5.16.1	190	2 783	1 153
RESULTAT AVANT IMPÔTS		5 353	7 297	1 522
Charges d'impôts	5.17	-1 868	-143	-112
RESULTAT		3 486	7 154	1 411
<i>dont :</i>				
- part du Groupe		3 486	7 154	1 411
- part des minoritaires				
Résultat de base par actions		0,31	0,64	0,13
Résultat dilué par actions		0,31	0,64	0,13

ETAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE

En milliers d'euros	30/06/2025	31/12/2024
	6 mois	12 mois
Résultat net de la période	3 486	7 154
Eléments non recyclables en résultat		
QP des gains et pertes sur éléments non recyclable	-18	-455
Eléments recyclables en résultat		
Total des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	3 468	-455
Résultat global total de la période	3 468	6 699

TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES SEMESTRIEL

En milliers d'Euros

Notes 30/06/2025 31/12/2024 30/06/2024

FLUX DE TRESORERIE LIES A L'ACTIVITE

RESULTAT NET		3 486	7 154	1 411
Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie				
Variation de juste valeur des immeubles de placement	5.1	- 5 137	534	974
Dotations aux amortissements /dépréciation stock	5.5	-206	- 1 302	18
Résultat mise en équivalence	5.4	-1 132	- 2 727	-1 548
Valeur nette comptable des actifs cédés				
Prix de cession d'immeuble de placement				
Dépréciation des actifs financiers	5.5		- 2 305	-497
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence			472	
Impact résultat sans effet de trésorerie		-70		
Variation des provisions nette de reprises	5.10		182	-222
Capacité d'autofinancement après le coût de la dette financière nette et impôts		-3 059	2 010	135
Coût de l'endettement financier net	5.16	2 049	4 488	2 372
Charges / produits d'impôts différés	5.11	490	1 294	112
Capacité d'autofinancement avant le coût de la dette financière nette et impôts		-520	6 753	2 618
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	5.19.3	3 320	1 794	46
Flux net de trésorerie généré par l'activité		2 800	8 547	2 664

FLUX DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT

Acquisition d'immobilisations	5.1	-781	-2 268	-1 653
Variation du BFR d'investissement		-622	-91	
Cessions d'immobilisations nettes	5.5	10 600	350	350
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement		9 197	-2 010	-1 303

FLUX DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT

Dividendes distribués			0	0
Remboursement des emprunts	5.12.2	-7 707	-9 740	-8 057
Emprunts obtenus	5.12.2		7 570	7 571
Variation des dépôts de garanties	5.12.2	70	-145	-36
Intérêts financiers versés	5.16	-1 408	-4 558	-2 050
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement		-9 044	-6 875	-2 573
Variation nette de la trésorerie	5.19.1	2 953	-338	-1 212
Trésorerie nette en début d'exercice		6 545	6 883	6 883
Trésorerie nette à la fin de l'exercice	5.19.1	9 498	6 545	5 671

Notes annexes aux états financiers consolidés

pour l'exercice clos le 30 juin 2025

NOTE 1.	DECLARATION DE CONFORMITE	16	5.12.2	TABLEAU DE VARIATION DES DETTES FINANCIERES ET AUTRES DETTES :	29
NOTE 2.	ÉVÉNEMENTS SIGNIFICATIFS DE LA PÉRIODE ET FAITS POSTERIEURS A LA CLOTURE.....	16	5.12.2.1	TABLEAU DE VARIATION DES PASSIFS FINANCIERS NON COURANT.....	29
2.1	EVENEMENTS SIGNIFICATIFS	16	5.12.2.2	TABLEAU DE VARIATION DES PASSIFS FINANCIERS COURANTS	30
2.2	FAITS POSTERIEURS A LA CLOTURE	17	5.13	ENDETTEMENT AUPRES DES ÉTABLISSEMENTS FINANCIERS	30
NOTE 3.	MÉTHODES COMPTABLES	18	5.14	PRODUITS DES ACTIVITÉS ORDINAIRES :	31
3.1	REFERENTIEL COMPTABLE.....	18	5.15	CHARGES OPÉRATIONNELLES :	31
3.2	PRINCIPES DE PRÉPARATION DES ÉTATS FINANCIERS	19	5.16	COUTS DE L'ENDETTEMENT FINANCIER	31
3.3	ESTIMATIONS ET HYPOTHÈSES.....	19	5.16.1	DECOMPOSITION DES COUTS DE L'ENDETTEMENT	31
3.4	INFORMATION SECTORIELLE (IFRS 8).....	20	5.16.2	DECOMPOSITION DES EMPRUNTS ET DES MODALITÉS DE L'ENDETTEMENT PAR ENTITÉ CONSOLIDÉ	32
NOTE 4.	PERIMETRE DE CONSOLIDATION	21	5.17	IMPÔTS SUR LES BÉNÉFICES ET DIFFÉRÉS :	33
4.1	LISTE DES SOCIETES CONSOLIDÉES	21	5.17.1	DECOMPOSITION DE LA CHARGE D'IMPÔT : ..	33
4.2	VARIATION DE PERIMETRE.....	21	5.17.2	RATIONALISATION DE LA CHARGE D'IMPÔT : ..	33
NOTE 5.	NOTES RELATIVES AU BILAN ET AU COMPTE DE RÉSULTAT	22	5.18	AUTRES PRODUITS ET CHARGES OPÉRATIONNELS : ..	33
5.1	IMMEUBLE DE PLACEMENT :	22	5.19	NOTE ANNEXE AU TABLEAU DE FLUX DE TRÉSORERIE NETTE CONSOLIDÉ DU GROUPE FONCIER VOLTA :	34
5.2	DROIT D'UTILISATION.....	22	5.19.1	CALCUL DE LA TRÉSORERIE	34
5.3	IMMOBILISATIONS CORPORELLES	23	5.19.2	FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES INVESTISSEMENTS	34
5.4	TITRES MIS EN EQUIVALENCE	23	5.19.3	FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DE L'ACTIVITÉ	34
5.5	ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS :	24	5.20	INFORMATIONS SECTORIELLES :	35
5.6	STOCKS:.....	25	5.21	RÉSULTAT PAR ACTION :	35
5.7	CREANCES D'EXPLOITATION :	25	5.22	ÉTAT DES GARANTIES ET NANTISSEMENTS DONNÉS : ..	36
5.7.1	CREANCES CLIENTS	25	5.23	PARTIES LIÉES	37
5.7.2	AUTRES CREANCES	26	5.23.1	REMUNÉRATION DES MANDATAIRES SOCIAUX	37
5.8	TRÉSORERIE ET EQUIVALENTS DE TRÉSORERIE	27	5.23.2	COMPTES COURANTS D'ASSOCIES	37
5.9	CAPITAUX PROPRES	27	5.23.3	LOCATION À UNE SOCIÉTÉ AYANT UN ADMINISTRATEUR COMMUN	37
5.9.1	CAPITAL	27	5.23.4	AUTRES ÉLÉMENS :	37
5.9.2	RESERVES :	27			
5.9.3	DIVIDENDES :	27			
5.9.4	INTERETS MINORITAIRES :	27			
5.9.5	ACTIONS PROPRES :	27			
5.10	PROVISIONS NON COURANTES :	28			
5.11	IMPOTS DIFFÉRÉS PASSIF :	28			
5.12	DETTES FINANCIERES.....	29			
5.12.1	TABLEAU D'ÉCHEANCIER DES DETTES FINANCIERES	29			

NOTES ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDÉS

Note 1. Déclaration de conformité

En application du règlement européen 1606/2002 du 19 juillet 2002, les états financiers consolidés résumés de FONCIERE VOLTA sont établis conformément aux normes IFRS (International Financial Reporting Standards) publiées par l'IASB (International Accounting Standards Board) telles qu'adoptées par l'Union Européenne à la date d'arrêté des comptes par le Conseil d'administration qui sont applicables au 30 juin 2025.

Les comptes ont été arrêtés par le Conseil d'administration le 14 novembre 2025.

Ce référentiel est disponible sur le site de la Commission européenne à l'adresse suivante : https://ec.europa.eu/info/business-economy-euro/company-reporting-and-auditing/company-reporting-financial-reporting_fr

Note 2. Événements significatifs de la période et faits postérieurs à la clôture

2.1 Evénements significatifs

Investissement

Le conseil d'administration du 20 novembre 2024 a validé une offre dans le cadre d'une vente judiciaire d'un actif de bureau en région parisienne dont la décision de justice a été rendue avec un avis favorable le 2 avril 2025. L'acquisition s'est finalisée au mois de juillet.

Refinancement

Le Groupe a validé une prorogation de 3 mois (mai à juillet) sur un crédit arrivant à terme et travail d'ores et déjà à son refinancement.

Finalisation de la cession Kleber-Cimarosa

Le groupe a cédé son actif de Kleber pour un montant de 10 600 K€ et remboursé la dette rattachée à cet actif pour un montant de 5 985 K€.

Travaux et suivi des actifs

La restructuration initiée sur un des actifs parisiens porte d'ores et déjà ces fruits se traduisant pour une prise de valeur significative sur le premier semestre 2025.

Le groupe a également finalisé l'entrée d'un nouveau locataire sur le site de Boulogne.

Autres créances :

Le groupe a souhaité procéder à des arbitrages et à un recentrage de ses activités.

Le conseil d'administration du 30 juin 2025 a autorisé la cession d'un pool de créance considérant que cette cession de pool permet à Foncière Volta de ne pas engager de procédures longues et couteuses sans garantie de recouvrir les sommes dues.

Ces créances anciennes et litigieuses concernent pour partie des créances nées sur des programmes et projet immobilier ainsi que de l'arriéré locatif.

Le montant des créances cédées aux sociétés HPH2I et Foch Partners s'élève à 3 612 K€ pour un prix de cession de 1 125 K€ assorti d'une clause de complément de prix. Le Groupe a depuis perçu 375 K€ conformément à l'échéancier mis en place et se terminant dans les 12 prochains mois.

2.2 Faits postérieurs à la clôture

Investissement

L'acquisition finalisé dans le cadre d'une vente judiciaire au mois de juillet porte sur un actif situé à Nanterre avec une surface utile total de 11 444 m².

Le prix d'acquisition est de 6 871 K€ et est financé en crédit-bail pour un montant de 7 415 K€. Le groupe travaille sur le développement de cet actif qui permettra de matérialiser une prise de valeur significative sur le second semestre 2025.

Travaux et suivi des actifs

Au 1^{er} août, le groupe a finalisé l'arrivée d'un nouveau locataire sur le site de Sénart dans les conditions de marché actuel permettant une amélioration du rendement.

Sur un des actifs parisien (avenue Hoche), la mise à disposition anticipée du plateau est prévue à la fin du premier trimestre 2026 et la fin du chantier global dans le cours du quatrième trimestre 2026. Les perspectives de relocation sont favorables au regard des premières offres reçues.

Refinancement

Le Groupe a validé une prorogation de 6 mois (juillet à décembre) sur un crédit arrivant à terme et travail d'ores et déjà à son refinancement.

Autres créances :

Le groupe a encaissé le premier versement prévu dans le cadre de la cession de créance.

Note 3. Méthodes comptables

3.1 Référentiel comptable

Les états financiers intermédiaires consolidés du premier semestre 2025 portant sur la période de 6 mois clos au 30 juin 2025 de la société Foncière VOLTA ont été préparés sous forme résumée et selon les prescriptions de la norme IAS 34 « Information financière intermédiaire ». S'agissant de comptes résumés, ils n'incluent pas toute l'information requise par le référentiel IFRS pour l'établissement des états financiers annuels et doivent donc être lus en relation avec les états financiers consolidés du groupe établis conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

Les principes comptables au 30 juin 2025 sont les mêmes que ceux retenus pour les états financiers consolidés au 31 décembre 2024 à l'exception des normes, amendements de normes et interprétations dont l'application est obligatoire à compter du 1er janvier 2025.

Nouvelles normes, amendements de normes et interprétations applicables à compter du 1er janvier 2025 :

Les normes et interprétations applicables, de façon obligatoire, à compter du 1er janvier 2025 sont sans impact significatif sur les comptes consolidés de Foncière Volta au 30 juin 2025. Elles concernent principalement :

- ✓ Amendements à IAS 21 Effets des variations des cours des monnaies étrangères

Nouvelles normes en attente d'adoption par l'Union européenne dont l'application est possible à partir du 1er janvier 2025, mais non anticipée par le groupe

Le Groupe n'a anticipé aucune des nouvelles normes et interprétations mentionnées ci-après qui pourraient le concerter et dont l'application n'est pas obligatoire au 1er janvier 2025 :

- ✓ Amendements IFRS 9 et IFRS 7 Modifications apportées au classement et à l'évaluation des instruments financiers
- ✓ Amendements IFRS 9 Contrats référençant de l'électricité dépendant de facteurs naturels
- ✓ Améliorations annuelles– Volume 11 Processus annuel d'amélioration des normes IFRS 1, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 10 et IAS 7
- ✓ IFRS 18 Présentation et informations à fournir dans les états financiers
- ✓ IFRS 19 Filiales n'ayant pas d'obligation d'information du public : information à fournir

Une étude des impacts et des conséquences pratiques de l'application de ces amendements de normes est en cours. Cependant, ceux-ci ne présentent pas de dispositions contraires aux pratiques comptables actuelles du Groupe.

Le Groupe étudie également les impacts et conséquences pratiques des décisions définitives de l'IFRIC prises au premier semestre, qui ne devraient pas être significatifs.

3.2 Principes de préparation des états financiers

Les comptes consolidés semestriels résumés ont été établis selon la convention du coût historique à l'exception des immeubles de placement, instruments financiers dérivés et actifs disponibles à la vente qui sont évalués à leur juste valeur.

Les informations financières à partir desquelles ont été établis les comptes correspondent aux comptes sociaux de chacune des filiales à compter de leur date d'intégration dans le groupe Foncière Volta.

Les états financiers consolidés semestriels résumés sont présentés en milliers d'Euros. Les tableaux comportent des données arrondies individuellement. Les calculs arithmétiques effectués sur la base des éléments arrondis peuvent présenter des divergences avec les agrégats ou sous-totaux affichés.

Les états financiers consolidés semestriels résumés au 30 juin 2025 comprennent à titre comparatif le compte de résultat du premier semestre 2024 et le bilan au 31 décembre 2024.

3.3 Estimations et hypothèses

Pour préparer les informations financières conformément aux principes comptables généralement admis, la Direction du Groupe doit procéder à des estimations et formuler des hypothèses qui affectent, d'une part, les montants présentés au titre des éléments d'actif et de passif ainsi que les informations fournies sur les actifs et passifs éventuels à la date d'établissement de ces informations financières et, d'autre part, les montants présentés au titre des produits et charges de l'exercice.

La Direction revoit ces estimations et appréciations de manière régulière sur la base de son expérience passée ainsi que de divers autres facteurs jugés raisonnables, qui constituent le fondement de ses appréciations de la valeur comptable des éléments d'actif et de passif. Des changements de faits et circonstances économiques et financières peuvent amener le Groupe à revoir ses estimations.

Les estimations susceptibles d'avoir une incidence significative sont les suivantes :

- Valeur de marché des immeubles de placement et valeur de réalisation des immeubles achevés en stock :

Lors de l'établissement de ses comptes annuels, le Groupe fait appel à des experts immobiliers indépendants pour l'évaluation de l'ensemble de ses immeubles de placement et de ses stocks achevés. Ces évaluations sont établies notamment sur la base d'hypothèses de marché et d'éléments internes communiqués par le Management. L'ensemble des immeubles composant le patrimoine de la Société Foncière Volta a fait l'objet d'une expertise au 31 décembre 2024 par CUSHMAN&WAKEFIELD, IMMO CONSULTING à l'exception de biens acquis pendant le semestre, qui sont valorisés à leur prix d'acquisition.

Au 30 juin 2025, comme chaque année, une analyse macro-économique a été réalisée afin d'évaluer les tendances actuelles et l'impact sur la valeur du patrimoine. En outre, cette analyse a été également menée bien par bien afin d'appréhender d'éventuels cas particuliers. Dans le cas où un événement, pouvant impacter significativement la juste valeur d'un bien, est identifié, une expertise est sollicitée auprès d'un expert indépendant. Compte tenu du résultat de l'analyse macroéconomique au 30 juin 2025, le Groupe a sollicité un expert indépendant pour réaliser une expertise sur un actif parisien (Hoche) et un actif en région parisienne (Sénart) ayant matérialisé une prise de valeur de plus 5.9M€ sur le semestre.

- Dépréciation des créances clients :

Une dépréciation des créances clients est comptabilisée si la valeur actualisée des encaissements futurs est inférieure à la valeur nominale. En application d'IFRS 9, la dépréciation des créances est égale à la perte de crédit attendue à maturité. En l'absence de systèmes sophistiqués de gestion et de suivi du risque de crédit, la Société a fait le choix d'adopter le modèle simplifié applicable aux créances commerciales et aux créances de location.

- Stock

Les stocks relèvent des programmes d'opérations des activités de promotion et/ou des opérations dont la nature même ou la situation administrative spécifique induit un choix de classement en stocks – activité de marchands de biens – et pour laquelle la décision de conservation en patrimoine n'est pas arrêtée. Des experts sont intervenus sur la valorisation des stocks. Lorsque la valeur nette de réalisation des stocks et des travaux en cours est inférieure à leur prix de revient, des dépréciations sont comptabilisées. La valeur de réalisation est assimilée aux valeurs déterminées par des experts indépendants dont les modalités et hypothèses de calcul sont identiques à celles décrites dans la note 6.1 des immeubles de placements.

- Comptabilisation des actifs d'impôts différés :

La valeur comptable des actifs d'impôts différés résultant de report déficitaire est appréciée à chaque date de clôture principalement du fait d'impôts différés passifs qui permettront l'utilisation de ces impôts différés actif au sein de la même entité fiscale.

- Valeur de marché des instruments dérivés :

Les instruments dérivés utilisés par le Groupe dans le cadre de sa gestion du risque de taux d'intérêts sont inscrits au bilan pour leur valeur de marché. Cette valeur est déterminée par les établissements bancaires émetteurs.

- Provisions courantes et non courantes

Une provision est constituée dès lors qu'une obligation à l'égard d'un tiers provoquera de manière certaine ou probable une sortie de ressources sans contrepartie au moins équivalente. Le montant de la provision représente la meilleure estimation possible de la sortie de ressources nécessaires à l'extinction de l'obligation.

3.4 Information sectorielle (IFRS 8)

L'information sectorielle a été organisée autour de la nature des biens et de leur positionnement géographique. Ces secteurs font l'objet d'un reporting distinct examiné régulièrement par le Management de Foncière VOLTA en vue de prendre des décisions sur les ressources à affecter et évaluer ainsi leur performance. Le suivi opérationnel est réalisé immeuble par immeuble.

Les modalités de présentation n'ont pas varié par rapport à l'exercice précédent. Les secteurs opérationnels sont les suivants :

- Immobiliers locatifs à usage
 - Entrepôts
 - Commerces
 - Bureau
 - Logements
 - Hôtel
- Holding

Note 4. Périmètre de consolidation

4.1 Liste des sociétés consolidées

SOCIETE	RCS	Méthode de consolidation	% contrôle		% intérêt	
			30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
SA VOLTA	338 620 834		Société mère		Société mère	
SAS WGS	438 260 143	IG	100,00	100,00	100,00	100,00
SCI ANATOLE (1)	488 560 038	IG	100,00	100,00	100,00	100,00
SARL J HOCHE (1)	491 993 093	IG	100,00	100,00	100,00	100,00
SCI ANF (1)	493 310 452	IG	100,00	100,00	100,00	100,00
SCI PRIVILEGE (1) (3)	432 938 439	IG	100,00	100,00	100,00	100,00
SCI CRIQUET	450 039 110	IG	100,00	100,00	100,00	100,00
SCI St MARTIN DU ROY	451 017 446	IG	100,00	100,00	100,00	100,00
SCI SENART (1) (2)	410 546 378	IG	100,00	100,00	100,00	100,00
SCI SENART 2 (1)	790 241 079	IG	100,00	100,00	100,00	100,00
SCI PARIS 16 (1) (2)	429 215 148	IG	100,00	100,00	100,00	100,00
SCI KLEBER CIMAROSA (4)	423 424 571	IG	100,00	100,00	100,00	100,00
SAS VOLTA INVEST	882 243 280	IG	100,00	100,00	100,00	100,00
SCI ATK (1)	512 294 737	MEE	40,67	40,67	40,67	40,67
SCBSM	775 669 336	MEE	22,41	22,41	22,41	22,41
IPW		MEE	26,67	26,67	26,67	26,67
Y BOX		NC	6,64	6,64	6,64	6,64
SAS ROSIERS 2020	824 719 959	IG	100,00	100,00	100,00	100,00
SCI BASFROIS	891 010 142	IG	100,00	100,00	100,00	100,00
SNC PARIS VOLTA	887 543 767	IG	100,00	100,00	100,00	100,00
SCCV PIERRE GRENIER	844 186 676	MEE	25,00	25,00	25,00	25,00
SCI LIGHT HOUSE (5)	943 328 252	IG	100,00		100,00	

(1) Filiale de la SAS WGS

(2) Apport à la SAS WGS

(3) Convention attribuant au Groupe le pouvoir de décision

(4) Filiale de la SCI Paris XVI

(5) Filiale de SAS VOLTA (99,90%) et SAS WGS (0,10%)

IG : Intégration globale / MEE : Mise en équivalence / NC Non Consolidé

4.2 Variation de périmètre

Suite à la création de la SCI Light House, société destinée à porter un actif sur Nanterre, le périmètre au 30 juin 2025 est composé de 21 sociétés dont la société mère consolidante contre 20 sociétés au 31 décembre 2024.

Note 5. Notes relatives au bilan et au compte de résultat

5.1 Immeuble de placement :

En milliers d'euros	Immeubles de placement
Solde au 31 décembre 2023	127 895
Acquisitions	1 514
Reclassement actifs destinés à être cédés	-10 600
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	535
Solde au 31 décembre 2024	118 275
Acquisitions	783
Reclassement actifs destinés à être cédés	
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	5 137
Solde au 30 juin 2025	124 195

En milliers d'euros	Immeuble disponible à la vente
Solde au 31 décembre 2024	10 600
Acquisitions	
Reclassement immeubles disponibles à la vente	
Cession	10 600
Solde au 30 juin 2025	0

5.2 Droit d'utilisation

En milliers d'euros	Droit d'utilisation brute	Droit d'utilisation amortissement	Droit d'utilisation net
Solde au 31 décembre 2023			
Acquisition et dépenses capitalisées	115		115
Dotations		-37	-37
Solde au 31 décembre 2024	115	-37	77
Acquisition et dépenses capitalisées			
Dotations		-19	-19
Solde au 30 juin 2025	115	-56	58

5.3 Immobilisations corporelles

En milliers d'euros	Autres immobilisations corporelles
Solde au 31 décembre 2023	95
Acquisition et dépenses capitalisées	3
Dotations	-1
Solde au 31 décembre 2024	97
Acquisition et dépenses capitalisées	0
Dotations	0
Solde au 30 juin 2025	97

5.4 Titres mis en équivalence

En milliers d'euros	% détention	Titres mis en équivalence 31/12/2024	Actualisation	Diminution	Impact capitaux propres	Impact sur le résultat	Titres mis en équivalence 30/06/2025	Date de clôture
SA SCBSM	22,41%	57 736	135		-18	1 132	58 986	30/06/2025
SCI ATK	40,67%	11					11	30/09/2024
SCCV PIERRE							0	31/12/2024
GRENIER	25,00%	0					0	31/12/2024
IPW	26,67%	0					0	31/12/2024
Total		57 748	135		-18	1 132	58 997	

Ce poste comprend principalement :

- La quote-part des capitaux propres réévaluée de la société SCBSM. La valeur correspond à la valeur des titres déjà en portefeuille ainsi qu'au prix d'exercice des options d'achat et majorés de la quote-part du résultat SCBSM.
- SCBSM est une société cotée dont l'activité est décrite dans la communication financière de cette société : www.bois-scieries.com et clôture son exercice au 30 juin de chaque année. Le Groupe Foncière Volta a intégré la quote part de résultat du semestre issue de l'information communiquée par la société SCBSM.
- La quote-part des capitaux propres de la société IPW sont valorisés sur la base des comptes consolidés au 31 décembre 2024.
- La quote-part des capitaux propres réévaluée de la SCCV Pierre Grenier sont valorisés sur la base des comptes consolidés au 31 décembre 2024.

Les principales informations financières relatives à ces sociétés sont les suivantes (en M€):

Scbsm (12 mois)

Immeuble de placement :	420.9
Revenus du patrimoine :	21.6
Résultat net part du Groupe :	0.3

L'évaluation des titres de ces sociétés est faite en prenant en compte les actifs nets réévalués pour les sociétés ayant une activité de foncière. La valeur d'utilité correspond à la l'Actif Net Réévalué de reconstitution droit compris.

5.5 Actifs financiers non courants :

En milliers d'euros	Titres de participation non consolidés	Créances / participations	Acompte de réservation sur projet	Dépôts et cautionnements	Total
Valeur nette au 31/12/2023	3 128	6 701	3 945	606	14 385
Acquisition	718			29	748
Cession			-350		-350
Reclassement courant / non courant			-1 821		-1 821
Dépréciation nette de reprise des actifs financiers	2 128	-326			1 802
Valeur nette au 31/12/2024	5 975	6 374	1 774	637	14 766
Acquisition					
Cession					
Capitalisation des intérêts		70		-18	38
Dépréciation nette de reprise des actifs financiers					
Valeur nette au 30/06/2025	5 975	6 444	1 774	624	14 815

Au 30 juin 2025 :

- Les titres de participation non consolidés correspondent à la quote-part dans la société Y BOX.
- Les créances rattachées aux participations concernent des avances de trésorerie accordées à la société IPW pour 4 205 K€ (déprécié de 396 ke) et l'avance versée à la SCCV Pierre Grenier pour 2 229 K€ (déprécié de 500 ke).
- Les acompte de réservation sur projet pour un montant de 1 774 K€ sont rattachés à Docks du par Foch Partners pour 1 774 K€ (contre 1 774 K€ au 31 décembre 2024).
- Le dépôt de garantie concerne principalement une caution gage sur espèce de 600 K€ suite au financement obtenu pour les actifs détenus dans les DOM.

5.6 Stocks:

En milliers d'euros	Valeur au 31/12/2024	Investissement de la période	Reprise de provision 30/06/2025	Valeur au 30/06/2025
Immeuble en marchands de biens Projets d'acquisition en cours et immeuble en construction/travaux	31 792 0	622	130	32 543
TOTAL	31 792	622	130	32 543

Les « Travaux en cours » correspondent à des programmes non encore développés. Ils sont évalués au prix de revient et comprennent les indemnités d'immobilisation versées dans le cadre de l'acquisition des terrains/immeubles, les frais annexes, les taxes, le coût des VRD (Voirie Réseaux Divers), le coût de construction et d'aménagement de zones modèles, les frais fonciers, les frais financiers ainsi que les honoraires en vue de vendre les programmes immobiliers. Le groupe a engagé 622 K€ sur le semestre de couts de développement portant sur les différents projets.

À chaque date d'arrêté comptable, la fraction de ces dépenses engagées sur des projets pour lesquels les promesses d'achat de terrains ne sont pas signées et pour lesquelles il existe un manque de visibilité sur la probabilité de développement dans un avenir proche, est comptabilisée en charges.

La norme IAS 2 prévoit l'incorporation en stock de frais fixes indirects dans la mesure où ces frais sont clairement identifiables et affectables. Ces frais doivent être incorporés aux stocks à l'aide de méthodes systématiques et rationnelles appliquées de façon cohérente et permanente à tous les coûts ayant des caractéristiques similaires. Les frais fixes indirects (salaires, charges sociales et autres charges) relatifs aux départements fonciers, techniques et administration générale qui sont essentiellement composés de frais de développement, de suivi de travaux, de gestion de projet, de gestion après-vente, pour la partie directement affectable aux programmes immobiliers et engagée postérieurement à la signature de la promesse d'achat du terrain, peuvent être incorporés aux stocks.

5.7 Crédits d'exploitation :

5.7.1 Crédits clients

En milliers d'euros	Valeur brute au 30/06/2025	Provision au 30/06/2025	Valeur nette au 30/06/2025	Valeur nette au 31/12/2024	Variation
Clients et comptes rattachés	3 874	573	3 302	3 382	- 81
Franchise de loyer	1 181		1 181	1 303	- 123
Clients et comptes rattachés	5 055	573	4 482	4 685	- 203

Au 30 juin 2025, la ventilation de la valeur brute et de la provision pour dépréciation des créances clients, en fonction de l'ancienneté des créances, s'analyse de la façon suivante :

En milliers d'euros	Valeur brute des créances	Dépréciation	Valeur nette des créances
Non échues	3 302		
TOTAL	3 302	-	3 302
Echues			
- moins de 3 mois			
- plus de 3 mois	573	573	
TOTAL	573	573	-
TOTAL	3 874	573	3 302

Les provisions pour dépréciation des comptes clients sur l'exercice sont résumées dans le tableau ci-après :

En milliers d'euros	Provisions courantes
Provisions au 31/12/2023	1 541
Dotations	287
Provisions utilisées	-1 171
Provisions non utilisées	
Provisions au 31/12/2024	656
Dotations	57
Provisions utilisées	-141
Provisions non utilisées	
Provisions au 30/06/2025	573

5.7.2 Autres créances

En milliers d'euros	Valeur brute au 30/06/2025	Provision au 30/06/2025	Valeur nette au 30/06/2025	Valeur nette au 31/12/2024	Variation
Créances sociales et fiscales	1 743		1 743	1 687	56
Autres créances	6 377		6 377	7 410	-1 033
Charges constatées d'avance	329		329	242	86
Total des autres créances	8 457		8 457	9 340	-883

En milliers d'euros	31/12/2024	Reclassement du non courant	Autres variation	30/06/2025
Total des autres créances	7 410		-1 033	6 377

5.8 Trésorerie et équivalents de trésorerie

Au 30 juin 2025, la trésorerie est composée intégralement de comptes courants bancaires et de valeur mobilière de placement.

5.9 Capitaux propres

5.9.1 Capital

Au 30 juin 2025, le capital est de 22 430 262 euros, divisé en 11 215 131 actions de 2 euros chacune.

En euros	31/12/2024	Augmentation	Diminution	30/06/2025
Nb d'actions	11 215 131			11 215 131
Valeur nominale	2,00			2,00
Capital social	22 430 262	0	0	22 430 262

5.9.2 Réserves :

Au 30 juin 2025, les réserves sont constituées :

- de la réserve légale pour 1 675 K€,
- de la prime d'émission pour 25 129 K€.
- des réserves consolidées pour 78 134 K€

5.9.3 Dividendes :

Aucun dividende n'a été versé au cours de la période.

5.9.4 Intérêts minoritaires :

Il n'y a pas d'intérêts minoritaires dans le Groupe.

5.9.5 Actions propres :

Au cours de l'exercice, aucun flux net de trésorerie n'a été généré sur les actions propres.

Le cout global des titres détenus (670 568 actions) au 30 juin 2025 s'élève à 4 504 K€ et a été imputé sur les situation nette.

5.10 Provisions non courantes :

En milliers d'euros	Provisions non courantes	Provision titres mis en équivalence	Provisions non courantes totales
Provisions au 31/12/2023	3 433	0	3 433
Dotations Reclassement actifs financiers Résultat titres mis en équivalence Reprise de provisions	620 -437		620 -437
Provisions au 31/12/2024	3 616	0	3 616
Dotations Reclassement actifs financiers Résultat titres mis en équivalence Reprise de provisions			
Provisions au 30/06/2025	3 521	0	3 521

Au 30 juin 2025, le Groupe n'a eu connaissance d'éléments significatifs nouveaux sur les procédures en cours et provisions prises au 31 décembre.

5.11 Impôts différés Passif :

En milliers d'euros	Solde 31-déc-24	Impact p&l	Solde 30-juin-25
Juste valeur des immeubles	14 100	459	14 559
IFRS16	589	48	636
Franchise de loyer	337	-32	305
Autres	1 887		1 887
IFRS 9	286	-67	219
Autres (IFRIC 21....)	-	82	82
Passifs d'impôts différés	17 198	490	17 688

Pour le calcul des impôts différés, le taux d'impôt retenu est de 25,83 %.

5.12 Dettes financières

5.12.1 Tableau d'échéancier des dettes financières

En K€	Solde au 30 06 2025					Solde au 31 12 2024		
	TOTAL	Part courante (moins d'un an)	Part non courante	Dont + 1 an à 5 ans	Dont + 5 ans	TOTAL	Part courante (moins d'un an)	Part non courante
Emprunts bancaires	65 941	30 604	35 338	15 505	19 833	67 025	25 984	42 041
Emprunts obligataires	16 351	0	16 351	16 351		16 351	0	11 351
Contrat dettes locatives	603	539	64	64		601	539	62
Total Endettement (a)	82 894	31 143	51 752	31 919	19 833	83 976	30 523	53 453
Dépôts de garantie	1 927		1 927	0	1 927	1 857		1 857
Comptes courants	155		155	155		154		154
Dettes pour acquisition d'actifs financiers	5 094		5 094	5 094		4 959		4 959
Découverts bancaires	2 501	2 501	0			1 902	1 902	0
Total Autres passifs Financiers (b)	9 676	2 501	7 176	5 384	1 927	8 872	1 902	6 970
Passif disponible à la vente						5 985	5 985	
TOTAL passif financier (c= a+b)	92 571	33 643	58 928	37 302	21 760	98 832	38 410	60 423
Dont organismes de financement	82 894	31 143	51 752	31 919	19 833	89 961	36 508	53 453
Dont actionnaires / Orane / autres dettes non courantes	5 114	-	5 114	5 114	-	5 113	-	5 113
Dont découvert bancaire	2 501	2 501	-	-	-	1 902	1 902	-
Dont dépôt garantie	1 927	-	1 927	-	1 927	1 857	-	1 857

5.12.2 Tableau de variation des dettes financières et autres dettes :

5.12.2.1 Tableau de variation des passifs financiers non courant

	Capital restant dû 31/12/2024	Emission d'emprunt	Reclassement	Effet non cash	Rbt emprunts	Capital restant dû au 30/06/2025
Emprunts auprès des ets de crédit (a)	37 040		-1 701			35 339
Emprunt obligataire (b)	16 351					16 351
Emprunts sur crédit bail (d)	63					63
Total Endettement bancaire (e=a+b+c+d)	53 454	0	-1 701	0	0	51 753
Dépôts et cautionnements reçus (f)	1 856	70				1 926
Dettes pour acquisition d'actifs financiers	4 959			135		5 094
Compte courant actionnaires (g)	154					154
PASSIF FINANCIER NON COURANT (h=e+f+g)	60 423	70	-1 701	135	0	58 927

5.12.2.2 Tableau de variation des passifs financiers courants

	Capital restant dû 31/12/2024	Emission d'emprunt	Reclassement	Effet non cash	Rbt emprunts	Capital restant dû au 30/06/2025
Emprunts portant intérêt (courant) (a)	29 984		1 530	506	-1 418	30 602
Emprunts sur crédit bail (b)	537		171		-169	539
Total endettement bancaires (c=a+b)	30 522	0	1 701	506	-1 587	31 142
Dettes pour acquisition actifs financiers (d)						0
Découverts bancaires (e)	1 902		599			2 501
DETTES COURANTES (f=c+d+e)	32 424	0	2 300	506	-1 587	33 643
Passif disponible à la vente (g)	5 985				-5 985	0
DETTES COURANTES (h=f+g)	38 409	0	2 300	506	-7 572	33 643

5.13 Endettement auprès des établissements financiers.

En K€	Notes	30/06/2025	31/12/2024
Endettement auprès des établissements bancaires et organismes de crédit non courant	5.12.2.1	51 753	53 454
Endettement auprès des établissements bancaires et organismes de crédit courant	5.12.2.2	31 142	30 522
Passif disponible à la vente			5 985
Endettement brut		82 894	89 961
Ligne de crédit	5.12.2.2	2 501	1 902
Trésorerie et équivalent		-11 998	- 8 447
Endettement net à la clôture		73 397	83 416

5.14 Produits des activités ordinaires :

La quote-part des revenus locatifs est constituée des loyers conformément à IFRS 16 et à la quote-part de service (charges locatives) selon IFRS 15. Pour rappel, le groupe Foncière Volta agit en qualité d'agent.

En milliers d'euros	30/06/2025	30/06/2024	Variation
Revenus locatifs sur actifs stabilisés	4 519	4 216	303
Revenus locatifs sur actifs en développement	748	786	-38
Charges refacturées	-534	-391	-143
Revenus	4 734	4 611	123
Autres produits d'exploitation	65	42	23
Produits des activités ordinaires	4 798	4 653	145

Le principal locataire, à savoir le Groupe Cafom, représente environ 28% des revenus locatifs.

5.15 Charges opérationnelles :

En milliers d'euros	30/06/2025	30/06/2024	Variation
Charges d'exploitation rattachées à l'exploitation des actifs	-1 304	-974	-330
Travaux sur immeubles	-165	-116	-49
Autres charges d'exploitation	-1 150	-1 117	-41
Charges opérationnelles	-2 620	-2 206	-420

5.16 Coûts de l'endettement financier

5.16.1 Décomposition des coûts de l'endettement

En milliers d'euros	30/06/2025	30/06/2024
Intérêts des emprunts bancaires	-2 049	-2 372
Intérêts des comptes courants d'associés		
Intérêt et charges assimilées	- 2 049	- 2 372
Coût de l'endettement financier	-2 049	- 2 372
Autres produits financiers	190	393
Autres charges financières (dépréciation nette de reprise des actifs financiers)		760
Autres produits et charges financières	190	1 153

5.16.2 Décomposition des emprunts et des modalités de l'endettement par entité consolidée

Sociétés	Imputation	Nature	Date d'emprunt	Durée	Intérêts	Taux	Montant emprunté	Dette au 30/06/2025
SA FONCIERE VOLTA	Holding	Emprunt obligataire	déc-21	5 ans	Annuel	Taux fixe 4.50%	16 500 K€	16 500 K€
SA FONCIERE VOLTA	Holding	Prêt participatif	jan-24	4 ans	Trimestriel	TIE	350 K€	350 K€
SA FONCIERE VOLTA	Holding	Emprunt hypothécaire	déc-19	6 ans	Semestriel	EURIBOR 3 MOIS + 2,2%	2 450 K€	1 995 K€
SA FONCIERE VOLTA	Holding	Emprunt hypothécaire	juin-20	5 ans	Infine le 06/05/2025	EURIBOR 3 MOIS + 1,1%	5 000 K€	5 000 K€
SA FONCIERE VOLTA	Holding	Emprunt hypothécaire	janv-24	15 ans	Trimestriel	EURIBOR 3 MOIS + 2,4%	1 071 K€	1 032 K€
SAS VOLTA Investissement	Promotion	Ligne de crédit	avril-20	3 ans	Infine 04/2026	Taux d'intérêt EURIBOR 3 mois +2,60 % l'an	12 399 K€	11 396 K€
SAS VOLTA Investissement	Promotion	Ligne de crédit	juil-20	3 ans	Infine 04/2026	Taux d'intérêt EURIBOR 3 mois +2,60 % l'an	559 K€	514 K€
SAS VOLTA Investissement	Promotion	Emprunt hypothécaire	janv-24	15 ans	Trimestriel	EURIBOR 3 MOIS + 2,4%	4 900 K€	4 785 K€
SAS WGS	Holding	Emprunt Amortissable	Jui-22	15 ans	Linéaire semestriel	TIE 3,052 %	14 815 K€	13 228 K€
SCI SAINT MARTIN DU ROY	Habitation	Emprunt hypothécaire	mai-22	12 ans	Linéaire Trimestriel	Taux fixe 1,93%	5 000 K€	4 082 K€
SCI ANF	Bureaux	Emprunt hypothécaire	déc-20	15 ans	Amortissement progressif trimestriel sur 60 échéances.	Taux fixe 2.25%	6 600 K€	4 974 K€
SARL J.HOCHE	Bureaux	Emprunt hypothécaire	juil-20	5 ans	Trimestriel	EURIBOR 3 MOIS + 1,10 %	10 000 K€	10 000 K€
SCI BASFROIS	Bureaux	Emprunt hypothécaire	Avril-21	18 ans	Trimestriel	Taux fixe 2,30%	1 650 K€	1 319 K€
SCI SENART	Entrepôt	Emprunt hypothécaire	Jan-24	15 ans	Trimestriel	EURIBOR 3 MOIS + 2,4%	1 600 K€	1 542 K€
SCI SENART 2	Hôtel	Crédit-bail	déc-14	12 ans	Trimestriel	PBE	3 695 K€	351 K€
SNC CRIQUET	Hôtel	Ligne de crédit	nov-20	7 ans	Trimestriel	Taux 1,9%+euribor 3 ans	6 600 K€	5 573 K€
Etalement commission financement	Holding							-849 K€
IFRS 16	Holding							62 K€
Intérêts courus	Holding							1 040 K€
TOTAL (1) (note 5.12)								82 894 K€

5.17 Impôts sur les bénéfices et différés :

5.17.1 Décomposition de la charge d'impôt :

En milliers d'euros	30/06/2025	30/06/2024
Impôts exigibles	-1 377	0
Impôts différés	-490	-112
Charges d'impôts globale	-1 868	-112
 Résultat d'ensemble	 3 486	 1 411
 Résultat net avant impôts	 5 353	 1 522
 Taux d'impôts effectif moyen	 34,89%	 -15,69%

Le taux d'impôt effectif moyen s'obtient de la manière suivante :
 (Impôts courants et différés) / (résultat net avant impôts)

5.17.2 Rationalisation de la charge d'impôt :

En milliers d'euros	30/06/2025	30/06/2024
Résultat net	3 486	1 411
Charges (produits) d'impôts des activités poursuivies	1 868	112
Résultat des sociétés mis en équivalence	-1 132	-1 548
Résultat taxable	4 221	-26
Taux d'impôts courant en France	25,83%	25,83%
 Charge d'impôt théorique	 1 090	 -7
Différences permanentes	-23	55
Déficit non activé	800	63
 Charges (produits) d'impôt comptabilisés	 1 868	 112

5.18 Autres produits et charges opérationnels :

En milliers d'Euros	30/06/2025	30/06/2024
Indemnité de travaux	227	
Impact des provisions non courante	85	257
Impact des dépréciations des actifs courants	933	
Impact Pierre Grenier		-337
Autres produits (prix des cessions de créance)	1 125	
Autres charges (abandons de créances)	-3 612	- 201
Autres produits	7	
 Autres produits (charges) opérationnels	 -1 235	 -281

5.19 Note annexe au Tableau de Flux de Trésorerie nette consolidé du Groupe Foncière Volta :

5.19.1 Calcul de la trésorerie

En milliers d'euros	30/06/2025	31/12/2024	Variation
Disponibilités	5 232	5 853	-621
Valeurs mobilières de placement	6 766	2 594	4 172
Trésorerie et équivalent de trésorerie	11 998	8 447	3 551
Découvert bancaire	-2 501	-1 902	-598
Trésorerie nette	9 498	6 545	2 953

5.19.2 Flux de trésorerie provenant des investissements

En milliers d'euros	Note	30/06/2025	30/06/2024	31/12/2024
Immeuble de placement	5.1.1	783	894	1 517
Immobilisations corporels	5.3	3		3
Titres mis en équivalence	5.4	-		
Titres mis en équivalence non décaissé		-		
Actifs financiers non courants	5.5	-	759	748
Montant des investissements		786	1 653	2 268

En milliers d'euros	30/06/2025	30/06/2024	31/12/2024
Prix de cession des actifs financiers		350	350
Prix de cession des immeubles de placement	10 600		
Montant des cessions d'immobilisations	10 600	350	350

5.19.3 Flux de trésorerie provenant de l'activité

En milliers d'euros	30/06/2025 Bilan	Reclassement courant non courant	30/06/2025 Retraité	31/12/2024	Variation
Créances d'exploitation nettes	12 939	-18	12 921	14 029	-1 108
Actifs courants liés à l'exploitation	12 939	-18	12 921	14 029	-1 108
Fournisseurs	3 295		3 295	2 886	409
Dettes fiscales et sociales	4 114		4 114	1 675	2 439
Autres dettes	3 621		3 621	4 256	-635
Passifs courants liés à l'exploitation	11 030		11 030	8 818	2 213
Besoin en fonds de roulement	1 909	-18	1 891	5 211	-3 320

5.20 Informations sectorielles :

- Informations par nature

En milliers d'euros	Bureaux	Entrepôts	Logements	Holding	Commerce	Hôtel	30/06/2025
Revenus locatif	649	1789	426	5	1539	324	4 734
Autres produits d'exploitation	16	2	3	39	1	3	65
Charges opérationnelles directement liées à l'exploitation des immeubles de placement	-438	-300	-290	10	-276	-10	-1 304
Travaux sur immeubles de placements	-80	-8	-19	-4	-54		-165
Autres charges d'exploitation	-53	-9	-30	-642	-407	-9	-1 150
Résultat sur ventes d'immeuble de placement							
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	5390	100	-6		-344	-3	5 137
Résultat opérationnel courant	5485	1574	84	-592	458	305	7315
Immeuble de placement	31 920	23 510	10 265		41 700	16 800	124 195

En milliers d'euros	Bureaux	Entrepôts	Logements	Holding	Commerce	Hôtel	30/06/2024
Revenus locatif	656	1 498	398	-	1 707	352	4 611
Autres produits d'exploitation				40	2		42
Charges opérationnelles directement liées à l'exploitation des immeubles de placement	-274	-156	-235	-21	-238	-49	-972
Travaux sur immeubles de placements	-21	-11	-26	-1	-48	-9	-116
Autres charges d'exploitation	-111	-17	-39	-513	-434	-4	-1 118
Résultat sur ventes d'immeuble de placement							
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-475		-85		-291	-123	-973
Résultat opérationnel courant	-225	1 315	12	-494	698	168	1 473
Immeuble de placement	37 350	21 810	10 105		41 850	16 700	127 815

5.21 Résultat par action :

Résultat de base	30/06/2025	30/06/2024
Résultat net Part du Groupe (en K€)	3 486	1 411
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires post apport	11 215 131	11 215 131
Actions auto détenues	-670 568	-670 568
Nombre d'action à créer sur conversion d'ORANE		
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation après neutralisation des actions auto-détenues	10 544 563	10 544 563
Résultat net par action (euro)	0,31	0,13
Résultat dilué par action (euro)	0,33	0,13

5.22 Etat des garanties et nantissements donnés :

SOCIETE	PRETEUR	ECHEANCE	MONTANT SOUSCRIT A L'ORIGINE	TYPE	CAPITAL RESTANT DU 30/06/2025	DESCRIPTION DES GARANTIES ET ENGAGEMENTS
SA VOLTA	Emprunt obligataire	déc-25	16 500 K€		16 500 K€	Ratio LTV < 60% et valeur du patrimoine > à 100 M€
SA VOLTA	Prêt Participatif	Fév-28	350 K€	In fine	350 K€	
SA VOLTA	SOCFIM	oct-26	2 450 K€	Amortissable	1 995 K€	Privilège de prêteur de deniers de 1er rang et sans concurrence, sur le bien situé au 99 bis avenue Edouard Vaillant à Boulogne Billancourt – cession daily des créances
SA VOLTA	QUINTET	mai-25	5 000 K€	In fine	5 000 K€	Nantissement des titres SCBSM et cautionnement
SA VOLTA	ARKEA	Déc-39	1 071 K€	Amortissable	1 032 K€	Privilège de prêteur sur le bien situé 4 rue Rivay Hypothèque conventionnelle de 1 071 K€
SAS VOLTA Investissement	CAISSE D'EPARGNE	avr-23	12 960 K€	In fine	11 396 K€	Inscription d'hypothèque conventionnelle en premier rang et sans concurrence
SAS VOLTA Investissement					514 K€	Inscription d'hypothèque conventionnelle en premier rang et sans concurrence
SAS VOLTA Investissement	ARKEA	Déc 39	4 900 K€	Amortissable	4 785 K€	LTV < 45% DSCR > 1.10 Hypothèque conventionnelle de 4.9 M€
SAS WGS	BRED	Juil-37	5 356 K€	Amortissable	4 617 K€	LTV périmètre DOM < à 46% au 31 12 2024 DSCR > 1.10
SAS WGS	BRED	Jui 37		Amortissable	5 559 K€	LTV périmètre DOM < à 46% au 31 12 2024 DSCR > 1.10
SAS WGS	BRED	Juil-37	4 721 K€	Amortissable	3 052 K€	LTV périmètre DOM < à 46% au 31 12 2024 DSCR > 1.10
SCI SAINT MARTIN	FORTIS	Avr-34	5 000 K€	Amortissable	4 082 K€	Garantie à première demande recueillie par acte sous seing privé à hauteur de 100 % du crédit est consentie par Foncière Volta. Affectation hypothécaire à hauteur du montant des deux prêts + accessoires évalués à 20 %. LTV < 70% immeuble de saint Martin LTV Groupe< à 75%
SCI ANF	PALATINE	déc.-35	6 600 K€	Amortissable	4 974 K€	Inscription d'hypothèque conventionnelle en premier rang et sans concurrence à hauteur de la somme principale de 6.6 M. Cession Daily non-signifiée en garantie au profit de la BANQUE des loyers à provenir de la partie de l'IMMEUBLE. Engagement de non cession de parts par les associés. LTV immeuble < 70% DSCR >100 % LTV Groupe < 62,5%
SARL J HOCHE	QUINTET	mai-25	10 000 K€	In fine	10 000 K€	Hypothèque du bien financé
BASFROIS	BPI	Janv-39	1 650 K€	Amortissable	1 319 K€	Privilège du prêteur de deniers en 1er rang à hauteur de 1 650 000,00 EUR en principal ; Nantissement en 1er rang, sans concurrence, de 100% des parts de l'Emprunteur ; Engagement des Associés susvisés de non cession desdites parts et/ou de non modification du capital social de l'Emprunteur, sans l'accord préalable du Prêteur. Caution solidaire de la société FONCIERE VOLTA.
SCI SENART	ARKEA	Déc 39	1 600 K€	Amortissable	1 566 K€	LTV < 70% Hypothèque conventionnelle de 1.6 M€
SCI SENART 2	FINAMUR / OSEO		3 695 K€	Amortissable	521 K€	Nantissement des parts de la SCI SENART2 au profit du crédit bailleur
SCI CRIQUET	SOCFIM	sept.-27	6 600 K€	Amortissable	5 573 K€	Caution solidaire VOLTA + Nantissement des créances nées lors de la vente de l'immeuble + Hypothèque+ Cession daily du bail commercial LTV< 62,50% jusqu'au 30 septembre 2023 puis LTV <57,5% du 1er octobre 2023 au 30 septembre 2027
Etalement commission financement					-849 K€	
IFRS 16					62 K€	
Intérêts courus groupe					1 040 K€	
TOTAL (note 5.12)					82 894 K€	

- Autres engagements :

Le Groupe a analysé son risque de liquidité : tous les ratios covenants sont respectés à la clôture.

5.23 Parties liées

5.23.1 Rémunération des mandataires sociaux

Les mandataires sociaux ne perçoivent aucune rémunération.

5.23.2 Comptes courants d'associés.

Les passifs financiers sont composés de comptes courants d'associés mandataires sociaux de la société pour un montant de 155 K€ et ne sont pas rémunérés.

5.23.3 Location à une société ayant un administrateur commun.

Historiquement les premiers actifs du patrimoine de la Société étaient loués principalement au Groupe CAFOM. Sur la base des états locatifs au 30 juin 2025 ce locataire représente environ 28% des revenus nets.

Il est enfin à noter que les Groupe CAFOM et Foncière Volta ont des administrateurs communs.

5.23.4 Autres éléments :

Le Groupe Foncière Volta détient une créance sur la société Foncière Vindi pour un montant de 870 K€.

La Société MM Conseil a facturé au cours de l'exercice 154 K€

La Société FONCIERE VOLTA facture des prestations à l'ensemble de ses filiales. Il existe également une convention de trésorerie entre toutes les entités du périmètre pour optimiser les comptes courants.

FONCIERE VOLTA

Siège social : 3, Avenue Hoche - 75008 PARIS
Société anonyme

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'INFORMATION FINANCIERE SEMESTRIELLE

Période du 1^{er} janvier au 30 juin 2025

RSM Paris

Membre du réseau RSM International
26 rue de Cambacérès
75008 Paris

CONCEPT AUDIT ET ASSOCIES

Membre de Groupe Y Moore Global
1-3 rue du Départ
75014 Paris

FONCIERE VOLTA

Siège social : 3, avenue Hoche – 75008 Paris
Société anonyme

**RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES
SUR L'INFORMATION FINANCIERE SEMESTRIELLE**

Période du 1^{er} janvier au 30 juin 2025

Aux Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée générale, et en application de l'article L. 451-1-2 III du code monétaire et financier, nous avons procédé à :

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés résumés de la société FONCIERE VOLTA, relatifs à la période du 1er janvier au 30 juin 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Ces comptes semestriels consolidés résumés ont été établis sous la responsabilité du conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

I - Conclusion sur les comptes

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France.

Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les membres de la direction en charge des aspects comptables et financiers et à mettre en œuvre des procédures analytiques. Ces travaux sont moins étendus que ceux requis pour un audit effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. En conséquence, l'assurance que les comptes, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives, obtenue dans le cadre d'un examen limité est une assurance modérée, moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'un audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause la conformité des comptes semestriels consolidés résumés avec la norme IAS 34, norme du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne relative à l'information financière intermédiaire.

Sans remettre en cause la conclusion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note « 2.1 - Evénements significatifs – Autres créances » qui expose les cessions de créances réalisées sur la période par la société Foncière Volta

II - Vérification spécifique

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les comptes semestriels consolidés résumés sur lesquels a porté notre examen limité.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes semestriels consolidés résumés.

Fait à Paris, le 26 novembre 2025

Les commissaires aux comptes

RSM Paris

CONCEPT AUDIT ET ASSOCIES
Membre de Groupe Y Moore Global

Adrien FRICOT

Lionel ESCAFFRE